TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI** **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2024/DS-ST
Ngày: 02 - 7 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH.

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Hoàng Văn Lộc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thuý Mai

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Nhân - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Hoàng Mai, Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2024/QĐXXST-DS ngày 21/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2024/QĐST-DS ngày 19/6/2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm: 1974; địa chỉ: đường Trương Pháp, thôn Tân Phú, xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; báo theo địa chỉ: Số phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1982; địa chỉ xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1981; địa chỉ: xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Ông Đ có mặt, bà Nh có mặt.

- Bà Cao Thị Thùy Tr, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn Tân Phú, xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

- Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1975; địa chỉ: xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

- Lê Quang Th, sinh năm 2000; địa chỉ: 17 đường số 3, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị Ng, công chứng viên Văn Phòng công chứng Hải Vượng; địa chỉ: số 324 Trần Hưng Đạo, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/02/204 qua giải quyết vụ án, tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ trình bày:*

Ngày 23/12/2019, thửa đất có diện tích 977m^2 được cấp đổi thành thửa đất số 173, tờ bản đồ số 11, chủ sử dụng cụ Nguyễn Sông Định là người đại diện của những người được thừa kế gồm ông Nguyễn Quang Đ, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Mai H, Nguyễn Thị Lệ H.

Năm 2020, làm thủ tục tách thửa đất số 173, tờ bản đồ số 11 thành 04 thửa đất là các thửa đất số 183, 184, 185, 186 đều mang tên cụ Nguyễn Sông Đ.

Sau đó cụ Đ tặng cho ông Nguyễn Quang Đ thửa đất số 183, 184. Tặng cho ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh thửa đất số 185, 186. Thửa đất số 183 ông Đ bán cho ông Nguyễn Quang Tr (bán vào năm 2003 không tranh chấp). Thửa đất số 184 ông Đ bán cho ông Q, ông N (không tranh chấp). Thửa đất số 185, 186 ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh nhập lại thành một thửa, sau đó tiếp tục tách thành 03 thửa, là các thửa đất 217, 218, 219 vẫn mang tên ông Đ, bà Nh. Thửa đất số 218, 219 của ông Đ, bà Nh. Thửa đất số 217 được thống nhất trong gia đình (không có biên bản mà chỉ có ghi âm) vào ngày 29/9/2022 và 30/9/2022, thỏa thuận thửa đất số 217 cho ông Đ và ông Đ được sử dụng đất. Thửa đất số 184 ông Đ bán là vì Thửa đất số 184, 185 ông Đ, bà Nh đứng ra bảo lãnh vay tiền cho ông Đ sử dụng và ông Đ cũng trả tiền lãi cho ngân hàng. Vì khi vay ngân hàng thì vay cả 02 thửa đất số 184, 185, do đó ông Đ trả tiền ngân hàng và rút thẻ đất 184, 185 ra, sau đó do khó khăn nên ông Đính bán thửa đất số 184.

Ông Đ căn cứ vào cuộc họp gia đình ngày 29/9/2022, 30/9/2022 (không có biên bản mà chỉ có ghi âm) để hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ H được Công chứng ngày 12/01/2023 để trả lại đất cho ông Đ, ông Đ thửa đất số 217, tờ bản đồ số 11, diện tích 90.2m².

Lý do hủy: Thửa đất số 217 là của ông Đ và ông Đ nhờ bà H đứng tên vay tiền ngân hàng cho ông , hàng tháng ông Đ lãi ngân hàng, do khó khăn nên có nhờ bà H trả lãi ngân hàng. Sau đó bà H đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh Lê Quang Th.

** Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày:*

Ông Đ, bà Nh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 217, tờ bản đồ số 11, diện tích 90.2m² đã chuyển nhượng cho bà H vào ngày 12/01/2023. Sau đó bà H có vay tại ngân hàng cho ông Đ vào ngày 19/01/2023 với số tiền 350.000.000 đồng tiền gốc và bà thế chấp tài sản là thửa đất số 217 để vay khoản tiền trên. Khoảng tháng 12/2023, bà H đã trả tại ngân hàng số tiền cả gốc và lãi gần 400.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 217 ra cho bà.

Từ khi bà vay tiền cho ông Đ thì từ tháng 01/2023 đến tháng 5/2023 ông Đ trả lãi nhưng nguồn tiền thì bà H cho ông Đ mượn, từ tháng 6/2023 đến tháng 12/2023 khi lấy GCNQSDĐ do ông Đ không trả lãi cho Ngân hàng nên bà phải tự trả gốc và lãi gần 400.000.000 đồng. Hiện nay ông Đ còn nợ bà khoảng 400.000.000 đồng nhưng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản tiền này, khi bà yêu cầu thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Việc ông Đ, bà Nh chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 217, tờ bản đồ số 11, diện tích 90.2m² cho bà H là đúng theo trình tự quy định của pháp luật, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng. Đất của ông Đ, bà Nh thì bà nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà Nh với số tiền 200.000.000 đồng và đã trả tiền đầy đủ.

Đối với việc ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H với ông Đ, bà Nh đối với thửa đất số 217 thì bà H không đồng ý. Vì đất này không phải của ông Đ nên ông Đ không quyền hạn gì trong thửa đất này.

** Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh trình bày:*

Việc ông Đ căn cứ cuộc họp gia đình ngày 29/9/2022 và ngày 30/9/2022 để cho rằng thửa đất số 217 là thửa đất chung của ông Đ và ông Đ.

Cuộc họp gia đình ngày 29/9/2022 và ngày 30/9/2022 là có thật, tuy nhiên ông Đ cho rằng thửa đất số 217 để cho ông Đ, ông Đ đứng tên là không đúng mà trong cuộc họp gia đình ông Đ xin chuyển thửa đất số 217 sang tên của ông Đ nhưng vợ chồng ông không đồng ý chuyển thửa đất này cho ông Đ, khi họp chỉ nói với nhau không có biên bản nội dung cuộc họp, việc ông Đ ghi âm thì tôi không biết. Ông Đ tại cuộc họp của trình bày khó khăn về kinh tế thì ông chỉ đồng ý đứng ra vay tiền ngân hàng để giải quyết khó khăn cho ông Đ nhưng sau đó ông cũng không vay tiền ông Đ.

Do điều kiện kinh tế ông cũng khó khăn, đang trong quá trình làm nhà, con ông phải chuẩn bị tiền để đi du học tại Đ, do đó, căn cứ thửa đất số 217 mang tên của vợ chồng ông nên vợ chồng ông có quyền chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà H đúng theo trình tự quy định của pháp luật, vợ chồng chúng ông đã nhận đủ tiền mặt từ bà H với số tiền 200.000.000 đồng và khi ông chuyển nhượng thửa đất này cho bà H cũng đề nghị bà H đứng ra vay tiền ngân hàng cho ông Đính để giải quyết khó khăn cho ông Đ.

Việc ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Công chứng ngày 12/01/2023 giữa vợ chồng ông là Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị Lệ H ông không đồng ý huỷ bỏ.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ng Công chứng viên Văn phòng công chứng Hải Vượng trình bày:*

Các bên nêu trên đã đến trụ sở Văn phòng Công chứng Hải Vượng cung cấp hồ sơ bao gồm: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; các giấy tờ về nhân thân theo quy định.

Các bên nêu rõ nội dung của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đề nghị Văn phòng Công chứng Hải Vượng soạn thảo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được các bên tự đọc; Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Các bên đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và tự nguyện ký vào từng trang của Hợp đồng; ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Sau khi hoàn tất các thủ tục nêu trên thì Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Vì vậy, chúng tôi khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

1. Về địa điểm công chứng, thực hiện theo khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Công chủng năm 2014.

2. Việc giao kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện.

3. Tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự theo quy định của pháp luật.

4. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng nội dung: Cam đoan những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất là đúng sự thật; Đã xem xét kỹ, biết rõ thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; các bên không yêu cầu Công chứng viên kiểm tra, xác minh lại tài sản.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng. Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng, Văn phòng Công chứng Hải Vượng không nhận được bất kỳ đơn tranh chấp, khiếu kiện nào liên quan đến thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất chuyển nhượng nêu trên.

6. Chữ ký và điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng là đúng chữ ký và điểm chỉ của các bên giao kết Hợp đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Hải Vượng chứng nhận nêu trên là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục và có hồ sơ pháp lý đầy đủ. Do đó, Hợp đồng này có hiệu lực thi hành đối với các bên.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Th trình bày:* Ông Lê Quang Th có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Lệ H là thửa đất số 217, tờ bản dồ 11, địa chỉ thửa đất thôn Nam Phư, xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, vào ngày 01/02/2024. Khi chuyển nhượng bà H có giấy chứng nhận quyền sử đất, không có tranh chấp, không bị kê biên, khi mua bán không bị lừa dối ép buộc, bà H đã đồng ý chuyển nhượng, ông Q đã đồng ý nhận chuyển nhượng hai bên đã đến tại cơ quan công chứng theo quy định. Tuy nhiện vẫn chuyển chuyển sang tên cho ông vì có tranh chấp.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B trình bày:* Việc ông Đ và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 217 nói trên ông là chồng của bà H nhưng không có liên quan gì đó tài tài sản riêng của bà H nên bà H có quyền tự định đoạt nhận chuyển nhượng.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Cao Thị Thuỳ Tr *ngày 30/9/2022* vợ của ông Đ tham gia họp gia đình thống nhất thửa đất 217 cho ông Đ và ông Đ. Sau đó nhờ bà H đứng tên để vay ngân hàng 350.000.000 đồng. Ông Đính đã trả 80.000.000 đồng, còn lại 270.000.000 đồng. Sau đó bà H tự bán thửa đất 217, nay đề nghị bà H trả lại thửa đất 217 cho ông Đính và ông Đức.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nội dung: Áp dụng khoản 2 Điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 41, 44 Luật Công chứng, Điều 91, 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Lệ H, được Văn phòng công chứng Hải Vượng công chứng ngày 12/01/2023.

Về án phí: Buộc đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, căn cứ vào quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập các bên đương sự đến Tòa án để tiến hành các thủ tục giải quyết vụ án đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Toà án thông báo cho các bên đương sự đến để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải theo quy định tại Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên toà hôn nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông

Th, bà Tr, bà Ng vắng mặt lần thứ hai. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 11, diện tích 90.2m^2, địa chỉ tại xã Quang Phú.

Cụ Nguyễn Sông Đ, sinh năm 1944 cùng vợ cụ Nguyễn Thị B (chết 2006) được UBND thị xã Đồng Hới (nay UBND thành phố Đồng Hới) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/7/1998 tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 6, có diện tích 1110m², trong đó, đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 910m^2. Cụ B chết nên hàng thừa kế thứ nhất của cụ B gồm:

Cụ Nguyễn Sông Đ, ông Nguyễn Quang Đ, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị Mai H, bà Nguyễn Thị Lệ H. Đã thoả thuận phân chia di sản vào ngày 26/11/2020. Thửa đất số 471 (nay thửa đất số 173), tờ bản đồ số 06 (nay tờ bản đồ số 11), có diện tích 977.8m² (sử dụng thực tế 972m²), trong đó, đất ở 305m², đất trồng cây lâu năm 672.8m^2. Cụ Đ tách thành 04 thửa đất là các thửa đất số 183, 184, 185, 186 đều mang tên cụ Đ.

Thửa đất số 183, 184 cụ tặng cho ông Đ, sau đó ông Đ bán cho ông Nguyễn Quang Tr thửa số 183 và bán cho ông N, bà A thửa đất số 184 (hai thửa đất này hiện không có ai tranh chấp).

Thửa đất số 185, 186 tặng cho ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh. Ông Đ, bà Nh nhập lại thành một thửa, sau đó tiếp tục tách thành 03 thửa, là các thửa đất số 217, 218, 219 vẫn mang tên ông Đ, bà Nh. Thửa 218, 219 ông Đức bà Nhàn hiện đang sử dụng không có tranh chấp.

Ngày 12/01/2023 ông Đ, bà Nh đã chuyển nhượng thửa đất số 217 cho bà Huyền thì xảy ra tranh chấp giữa ông Đ, bà H, ông Đ.

[4]. Xét yêu cầu nguyên đơn ông Đ yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Lệ H, được Văn phòng công chứng Hải Vượng công chứng ngày 12/01/2023. Tại thửa đất 217, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất tại, thôn Nam Phú, xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, diện tích 90.2m^2 đất ở; được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2023 mang tên ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh.

Theo trình bày của ông Đ thửa đất số 217 được gia đình cho ông Đ và ông Đ, nhưng ông Đ lại chuyển nhượng cho bà H, ông Đ căn cứ vào biên bản họp gia đình và có ghi âm lại cuộc họp.Theo ông Đ, bà Nh, bà H trình bày thửa đất 217 mang tên ông Đ, bà Nh thì ông Đ, bà Nh có quyền chuyển nhượng cho bà H.

Ông Đ có nộp cho Toà án một USB và ngày 01/7/2024, tuy nhiên nội dung được lưu trữ trong USB không xác định được gia đình họp cho ông Đ và ông Đ thửa đất 217. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Đ không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh thửa đất 217 là cho ông Đ và ông Đ. Như vậy, thửa đất 217 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử đất vào ngày 09/01/2023 mang tên ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh thì ông Đ, bà Nh có quyền tự định đoạt tài sản của mình. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh và

bà H đã được công chứng theo quy định của luật công chứng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức và nội dung của giao dịch dân sự đúng quy định của Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai. Sau khi công chứng bà H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ H chủ sử dụng thửa đất 217 vào ngày 13/01/2023.

Cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đ, bà Nh và bà H, không bị huỷ và có hiệu lực pháp luật buộc các bên tham gia ký kết phải thực hiện nếu như chưa thực hiện xong.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326. Ông Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, 188 Luật đất đai; Điều 41, 44 Luật Công chứng Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa: Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Lệ H, được Văn phòng công chứng Hải Vượng công chứng ngày 12/01/2023. Tại thửa đất 217, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất tại, thôn Nam Phú, xã Quang Phú, thành phố Đồng Hới, diện tích 90.2m^2 đất ở; được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2023 mang tên ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được: Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Phạm Thị Nh; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Lệ H, được Văn phòng công chứng Hải Vượng công chứng ngày 12/01/2023 có hiệu lực pháp luật buộc các bên tham gia ký kết phải thực hiện nếu như chưa thực hiện xong.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Quang Đ phải chị án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001069 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự

nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 02/7/2024, đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Hoàng Văn Lộc

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh;
- VKSND Đồng Hới;
- Chi cục THADS Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án.